

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-boligorganisationsnr. 0800 Boligselskabet BSB Assens c/o Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5100 Odense C Tlf.nr.: 6312 5600 Fax nr.: 6312 5620 CVR-nr. 37 83 00 11 E-mail: fab@fabbo.dk Hjemmeside: www.fabbo.dk	LBF-afdelingsnr. 0201 2 - 1 Skjoldvænget Skjoldvænget 2-100 5610 Assens	Kommunenumr. 420 Assens Kommune Rådhus Allé 5 5610 Assens Tlf.nr.: 6474 7474 E-mail: assens@assens.dk

Lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Antal lejemåls- enheder
Almene familieboliger	3.579	51	1	51
Almene ungdomsboliger	0	0	1	
Almene ældreboliger	0	0	1	
Boligoplysning i alt	<u>3.579</u>	<u>51</u>		<u>51</u>

Boliger fordelt på antal rum	Antal rum		
	1	0	0
	2	1.421	24
	3	1.963	25
	4	195	2
	5	0	0
	6	0	0

Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)			
Heraf enkeltværelser, uden selvstændig køkken			
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)			

Erhvervslejemål	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner	0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte	0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt	<u>3.579</u>	<u>51</u>		<u>51</u>

Matrikel: 6 p, 6 z, Lundager by, Gamtofte, 401aAssens bygrunde

BBR-ejendomsnr.: 55548 55637 27501

Regnskab 2017/2018

01.07.2017 - 30.06.2018

Afdeling 2 - 1 Skjoldvænget

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagns-dato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger	51	3.579	..	01.09.1982
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		
Opført/overtaget uden støtte			..	

Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²
Boliger i etagebyggeri	-	-
Boliger i tæt/lavt byggeri	51	3.579

Beboerfaciliteter og installationer

<u>Beboerfaciliteter:</u>		<u>Affald:</u>		<u>Varmeforsyning</u>	
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - indenfor boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - udenfor boligen	Nej	Centralvarme eget anlæg , fast brændsel eller olie	Nej
<u>Tekniske installationer m.v.:</u>		<u>Forbrugsmåling:</u>		Centralvarme fra eget anlæg, naturgas	Nej
Vaskeinstallation - fælles	Nej	Vandmåling - individuel	Ja	Ovne	Nej
Vaskemaskine i boliger	Nej	Vandmåling - kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
Tostrengnet vandsystem	Nej	Varmemåling - individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
Regnvand, nedsivn.anlæg	Nej	Varmemåling - kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Regnvand, genanvendelse	Nej	Elmåling - individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Elmåling - kollektiv	Nej		
Spildevand, bioværk	Nej				

Lejemålsoplysninger for boligen

Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	878,25		
Lejeforhøjelse i årets løb:	Nej	Dato for forhøjelse:	01.07.2017
Forhøjelse pr. m2 i kr.:	-	Årsbasis	-
Forhøjelse pr. m2 i %:	-		

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
Ordinære udgifter					
105.9	*	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	888.779	1.260.930	1.260.930
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	157.538	163.700	165.000
107	*	Vandafgift	-	8.000	-
109	*	Renovation	138.784	121.000	142.900
110		Forsikringer	42.669	32.300	35.950
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	-	32.300	-
		3. Målerpasning mv.	9.388	9.400	10.000
112		Bidrag til boligorganisationen:			
	*	Administrationsbidrag	220.511	220.511	161.925
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	568.890	587.211	515.775
Variable udgifter					
114	*	Renholdelse	225.054	240.000	313.532
115	*	Almindelig vedligeholdelse	75.851	86.750	84.500
116	*	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	244.917	738.557	371.984
		Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-244.917	-738.557	-371.984
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.: (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	26.526	19.000	24.000
		2. Heraf dækkes af henlæggelser	-26.526	-19.000	-24.000
118	*	Særlige aktiviteter:			
		2. Andel i fællesfaciliteters drift	11.524	-	17.600
		3. Drift af møde- og selskabslokaler	26.661	22.000	31.000
119	*	Diverse udgifter	25.774	48.607	40.557
119.9		Variable udgifter i alt	364.863	397.357	487.189
Henlæggelser					
120	*	Planl. og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	815.000	815.000	815.000
124.8		Henlæggelser i alt	815.000	815.000	815.000
124.9		Samlede udgifter i alt	2.637.532	3.060.498	3.078.894

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Udgifter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		Ekstraordinære udgifter			
125		Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afdrag (konto 303.1)	94.949	89.000	93.000
		2. Renter m.v.	<u>59.053</u>	65.000	61.000
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Forbedringsarbejder (konto 303.1)	6.160	-	6.480
129		Tab ved lejeledighed:			
		1. Tab ved lejeledighed mv.	21.823	-	-
		2. Dækket af dispositionsfonden	<u>-21.823</u>	-	-
130		Tab ved fraflytninger:			
		1. Tab ved fraflytninger	2.493	-	-
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	<u>-2.493</u>	-	-
134	*	Korrektion vedr. tidligere år	66.429	-	-
137		Ekstraordinære udgifter i alt	<u>226.591</u>	<u>154.000</u>	<u>160.480</u>
139		Udgifter i alt	<u>2.864.123</u>	<u>3.214.498</u>	<u>3.239.374</u>
140		Årets overskud, der anvendes til:			
		2. Overført til opsamlet resultat	<u>468.810</u>	-	-
150		Udgifter og evt. overskud i alt	<u>3.332.933</u>	<u>3.214.498</u>	<u>3.239.374</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Indtægter

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Ikke revideret budget 2017/18	Ikke revideret budget 2018/19
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og lejer: 1. Almene familieboliger	3.133.141	3.118.380	3.144.726
202	*	Renter	13.501	2.000	2.000
203		Andre ordinære indtægter: 3. Andel af fællesfaciliteters drift (Indtægter, specifikation vedlagt)	4.994	25.000	7.000
		4. Drifts af møde- og selskabslokaler (Indtægter, specifikation vedlagt)	1.300	3.000	3.000
		6. Overført fra opsamlet resultat	66.118	66.118	82.648
203.9		Ordinære indtægter i alt	<u>3.219.054</u>	<u>3.214.498</u>	<u>3.239.374</u>
		Ekstraordinære indtægter			
206	*	Korrektion vedr. tidligere år	113.879	-	-
		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>113.879</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
209		Indtægter i alt	<u>3.332.933</u>	<u>3.214.498</u>	<u>3.239.374</u>
220		Indtægter og evt. underskud i alt	<u>3.332.933</u>	<u>3.214.498</u>	<u>3.239.374</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Balance pr. 30. juni 2018

Aktiver

Konto	Note	Specifikation		Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Anlægsaktiver					
301	*	Ejendommens anskaffelsessum		21.080.504	21.080.504
		1. Kontantværdi pr. 01.10.2015	kr. 28.300.000		
		2. Heraf grundværdi	kr. 7.272.600		
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld		9.982.516	9.982.516
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering		<u>31.063.020</u>	<u>31.063.020</u>
303	*	Forbedringsarbejder			
		1. Forbedringsarbejder m.v.		1.107.588	1.085.876
		4. Særstøttelån		735.000	-
304.9		Anlægsaktiver i alt		<u>32.905.608</u>	<u>32.148.896</u>
Omsætningsaktiver					
305		Tilgodehavender:			
	*	1. Tilgodehavende leje inkl. varme		11.017	30.199
	*	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber		71.566	59.888
	*	4. Fraflytninger		31.398	13.163
		Heraf til inkasso, kr. 18.845			
		6. Andre debitorer		129.209	1.169.079
		7. Forudbetalte udgifter		<u>3.332</u>	13.002
307		Likvide beholdninger:			
		1. Kassebeholdning		5.422	8.635
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen		3.106.170	1.341.961
309.9		Omsætningsaktiver i alt		<u>3.358.114</u>	<u>2.635.927</u>
310		Aktiver i alt		<u>36.263.722</u>	<u>34.784.823</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Balance pr. 30. juni 2018

Passiver

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2017/18	Regnskab 2016/17
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	*	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.886.108	1.316.025
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	406.284	432.810
405	*	Tab ved fraflytning m.v.	74.106	76.599
406	*	Andre henlæggelser	-	34.710
406.9		Henlæggelser i alt	<u>2.366.498</u>	<u>1.860.144</u>
407	*	Opsamlet resultat	<u>716.755</u>	<u>314.063</u>
407.9		Henlæggelser +/- opsamlet resultat	<u>3.083.253</u>	<u>2.174.208</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum:				
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
		Landsbyggefonden	5.197.598	5.197.598
409		Beboerindskud	459.329	459.329
411		Afskrivningskonto for ejendommen	<u>25.406.093</u>	<u>25.406.093</u>
412.9		Finansiering for anskaffelsessum	<u>31.063.020</u>	<u>31.063.020</u>
Andre lån:				
413		1. Forbedringsarbejder m.v.	895.634	963.972
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	169.658	173.099
		4. Særstøttelån	735.000	-
417		Langfristet gæld i alt	<u>32.863.312</u>	<u>32.200.090</u>
Kortfristet gæld				
419	*	Uafsluttede forbrugsregnskaber	117.991	125.643
421	*	Skyldige omkostninger	176.188	243.688
423	*	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.302	15.764
425	*	Anden kortfristet gæld:		
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	<u>21.676</u>	<u>25.429</u>
426		Kortfristet gæld i alt	<u>317.157</u>	<u>410.525</u>
430		Passiver i alt	<u>36.263.722</u>	<u>34.784.823</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
	Nettokapitaludgifter, beboerbetalning		
105.1	Ydelser og beboerbetalning vedr. afviklede prioriteter mv.		
105.1	Andel til boligorganisationens dispositionsfond	98.753	420.310
105.2	Andel til Landsbyggefonden	790.026	840.620
105.9	Nettokapitaludgifter (beboerbetalning)	<u>888.779</u>	<u>1.260.930</u>
105.9	Nettokapitaludgifter i alt	<u><u>888.779</u></u>	<u><u>1.260.930</u></u>
107	Vandafgift		
	Vandudgifter	-	8.000
	I alt	<u>-</u>	<u>8.000</u>
109	Renovation		
	Faste renovationsudgifter	138.784	121.000
	I alt	<u>138.784</u>	<u>121.000</u>
112.1	Administrationsbidrag		
	1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, kr. 3.993,75 i alt	203.681	203.681
	Administrationsbidrag boligorganisation	16.830	16.830
		<u>220.511</u>	<u>220.511</u>
114	Renholdelse		
	Ejendomsfunktionærløn mv.	198.562	214.000
	AMP og andre bidrag	21.806	22.200
	Kurser, forsikringer mv.	4.687	1.800
	Trappevask og anden renholdelse	-	2.000
	I alt	<u>225.054</u>	<u>240.000</u>
115	Almindelig vedligeholdelse		
115.1	Terræn	5.418	16.600
115.2	Bygning, klimaskærm	11.462	15.050
115.3	Bygning, bolig-/erhverv	30.790	20.000
115.4	Bygning, fælles indvendig	1.012	-
115.5	Bygning, tekniske installationer	14.505	21.100
115.6	Materiel	12.664	14.000
	I alt	<u>75.851</u>	<u>86.750</u>
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse		
116.1	Terræn	22.654	195.229
116.2	Bygning, klimaskærm	14.614	208.279
116.3	Bygning, bolig-/erhverv	169.854	169.950
116.5	Bygning, tekniske installationer	17.595	88.603
116.6	Materiel	20.201	76.496
	I alt	<u>244.917</u>	<u>738.557</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Faste noter		Regnskab	Ikke revideret
Konto	Specifikation	2017/18	budget 2017/18
118	Særlige aktiviteter		
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift		
	Andel i drift af ejendomsmesterkontor, servicebygning	11.524	-
203.3	Indtægt ved ejendomsmesterkontor, servicebygning	-4.994	-25.000
	Ejendomsmesterkontor, servicebygning - netto	6.530	-25.000
	Andel i fællesfaciliteters drift - netto	6.530	-25.000
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler		
	Vedligeholdelse inventar	3.044	2.000
	Elforbrug	15.365	8.000
	Vandforbrug	883	3.000
	Opvarmning	6.800	9.000
	Rengøring	300	-
	Diverse udgifter	269	-
	Drift af møde- og selskabslokaler i alt	26.661	22.000
203.4	Lejeindtægt	-1.300	-3.000
	Drift af møde- og selskabslokaler - netto	25.361	19.000
	Særlige aktiviteter i alt	31.891	-6.000
119	Diverse udgifter		
	Kontingent BL	6.586	7.050
	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.657	10.000
	Fritidsaktiviteter	-	2.000
	Andre udgifter	13.532	29.557
	I alt	25.774	48.607
120	Planlagt og periodisk vedl. og fornyelser		
	Samlet henlæggelse, beløb pr. kvm. kr. 227,7	815.000	815.000
134	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion fraflyttere	39.112	-
	Korrektion administrationsbidrag	19.125	-
	Korrektion vedr. kollektiv råderet	8.192	-
	I alt	66.429	-
202	Renter		
	Renter af tilgodehavende i boligorganisationen, 0,59%	13.346	2.000
	Renter af tilgodehavende vedr. fraflyttere	156	-
	I alt	13.501	2.000
206	Korrektion vedr. tidligere år		
	Korrektion forbedringsarbejde	42	-
	Korrektion udamortiserede ydelser	113.837	-
	I alt	113.879	-

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
301	Ejendommens anskaffelsessum	
	Saldo primo	21.080.504
	Saldo ultimo	<u>21.080.504</u>
303	Forbedringsarbejder m.v.	
	Udskiftning af døre og vinduer	
	Saldo primo	465.967
	Afdrag/afskrivning i året	-15.325
	Saldo ultimo	<u>450.642</u>
	Etablering af køkken/bad	
	Tilgang i året	243.479
	Afdrag/afskrivning i året	-6.160
	Dækket af henlæggelser	-4.888
	Saldo ultimo	<u>232.431</u>
	Etablering af køkkener	
	Saldo primo	545.919
	Afgang i året	-142.424
	Afdrag/afskrivning i året	-8.390
	Saldo ultimo	<u>395.106</u>
	Aktivitetshus	
	Saldo primo	73.989
	Afdrag/afskrivning i året	-44.581
	Saldo ultimo	<u>29.408</u>
	Forbedringsarbejder i alt	<u>1.107.588</u>
304	Andre anlægsaktiver	
	4. Særstøttelån	735.000
	I alt	<u>735.000</u>
305.1	Tilgodehavende leje inkl. varme	
	Tilgodehavende leje inkl. varme	11.017
	I alt	<u>11.017</u>
305.3	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	71.566
	I alt	<u>71.566</u>
305.4	Fraflytninger	
	Fraflytninger	234.732
	Fraflytninger afskrevet	-203.334
	I alt	<u>31.398</u>
	Heraf til inkasso	<u>18.845</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Faste noter

Konto	Specifikation	Regnskab 2017/18
401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	
	Saldo primo	1.316.025
	Forbrugt i året (konto 116)	-244.917
	Årets henlæggelser (konto 120)	815.000
	Saldo ultimo	<u>1.886.108</u>
405	Tab ved fraflytning m.v.	
	Saldo primo	76.599
	Forbrugt i året (konto 130.2)	-2.493
	Saldo ultimo	<u>74.106</u>
406	Andre henlæggelser	
	Henlæggelse til reguleringskonto	
	Saldo primo	34.710
	Afgang	-34.710
	Saldo ultimo	<u>-</u>
407	Opsamlet resultat	
	Saldo primo årets resultat	314.063
	Årets overskud (konto 140)	468.810
	Afvikling overskud (konto 203.6)	-66.118
	Saldo ultimo	<u>716.755</u>
419	Uafsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	117.991
	I alt	<u>117.991</u>
421	Skyldige omkostninger	
	Kreditorer	108.835
	Diverse omkostninger	31.339
	Skyldige forbrugsafgifter	36.014
	I alt	<u>176.188</u>
423	Deposita og forudbetalt leje m.v.	
	Forudbetalt leje indflytter	1.302
	I alt	<u>1.302</u>
425.3	Afsluttede forbrugsregnskaber	
	Vandregnskab	21.676
	I alt	<u>21.676</u>

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Administrations påtegning/Ledelsespåtegning

Administrator/Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for afdeling 01 Skjoldvænget i Boligselskabet BSB Assens

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsregnskabet indstilles til bestyrelsens godkendelse.

Odense, den 22. november 2018

Jacob Michaelsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til afdelingen og øverste myndighed i Boligselskabet BSB Assens

Påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for den almene boligorganisationens afdeling giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet BSB Assens afdeling for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark samt standarderne for offentlig revision, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder, og krav, er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger, og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse, medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for, at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Revisors ansvar for revision af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl, og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks om almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligafdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Odense, den 22. november 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33771231

Line Hedam
Statsautoriseret revisor

Mette Holy Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Boligselskabet BSB Assens - afdeling 01 Skjoldvænget

Afdelingsmødets/afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 har været forelagt på afdelingsmøde til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsens underskrifter:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Bestyrelsens påtegning

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Øverste myndigheds påtegning:

Foranstående årsregnskab har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

(Der henvises til en samlet regnskabspåtegning)

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsregnskabet udarbejdes efter Lov om almene boliger mv. og bekendtgørelse om drift af almene boliger mv.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtægter.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde afdelingen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå afdelingen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettokapitaludgifter

Nettokapitaludgifter består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende og udamortiseret prioritetsgæld, der kan henføres til ejendommens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Ydelser vedrørende afviklede prioriteter overføres med en del til boligorganisationens dispositionsfond og del til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Administrationsbidrag

Administrationsbidraget fastsættes på budgetteringstidspunktet på grundlag af de forventede nettoadministrationsudgifter i boligorganisationen. Administrationsbidraget udgør det samme beløb pr. lejemålsenhed.

Ekstraordinære udgifter

Ydelser på lån består af afdelingens ydelser vedrørende eksisterende prioritetsgæld, der ikke kan henføres til afdelingens oprindelige finansiering, med fradrag af offentlige tilskud.

Balancen

Anlægsaktiver

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af eventuelle tilbygninger eller moderniseringsarbejder.

Er ejendommen finansieret helt eller delvist ved indeksslån, indregnes indekseringen i værdien af ejendommen.

Forbedringsarbejder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på eventuelle lån eller med fradrag af afskrivninger. Den del af udgifterne til forbedringsarbejder, der ikke finansieres ved ekstern låneoptagelse, afskrives over en periode på højst 10 år.

Ved individuelle forbedringsarbejder kan der afskrives over en periode svarende til levetiden, dog højst 20 år.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afdrag på de modsvarende gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Tilgodehavender måles i balancen til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Regnskabspraksis - fortsat

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelserne foretages efter 10-års vedligeholdelsesbudgetter. Vedligeholdelsesbudgetterne omfatter udskiftning og vedligeholdelse af alle bygningsdele. Henlæggelser kan alene anvendes til formål fastsat i vedligeholdelsesbudgetterne, og forbrug kan tidligst finde sted i året efter henlæggelsesåret.

Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning indregnes i resultatopgørelsen efter A-ordningen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelsen fastsættes ud fra forventet fraflytningsfrekvens samt lejernes forventede boanciennitet. Henlæggelser kan anvendes til istandsættelse af fraflyttede lejligheder og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Henlæggelser til tab ved fraflytning og lejeledighed indregnes i resultatopgørelsen med det i budgettet fastsatte beløb. Henlæggelser fastsættes ud fra forventede tab lejeledighed eller tab på fraflyttere, som ikke skal dækkes af tilskud fra dispositionsfonden. Henlæggelser kan alene anvendes til tab ved lejeledighed og tab på fraflyttere, og forbrug af henlæggelser kan ske i henlæggelsesåret.

Resultatkonto

Resultatkontoen indeholder akkumuleret driftsoverskud og –underskud. Saldoen på resultatkontoen skal afvikles over højst 3 år. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan en negativ saldo afvikles over højst 10 år.

Afskrivningskonto for ejendom

Afskrivningskontoen indeholder akkumulerede afdrag på prioritetsgæld vedrørende ejendommens oprindelige finansiering.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.